



2024_CBS_04583 OMV_2024025490 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Posternestraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Christine Gullet met als contactadres Leierwaarde 19, 9660 Brakel en De heer Frank Geerinckx met als contactadres Leierwaarde 19, 9660 Brakel hebben een aanvraag (OMV_2024025490) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning
- Adres: Posternestraat 12-18, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1082B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 maart 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Posteernestraat in de wijk 'Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 bouwlagen met een hellend dak.

ERFGOEDWAARDE

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 136049) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven: *'Lodewijk XVI-getint dubbelhuis, van vijf traveeën en drie bouwlagen onder mansardedak (leien), met recente dakkapellen, uit de tweede helft van de 18de eeuw. Verankerde en bepleisterde lijstgevel geled door cordons en afgezet door kroonlijst met tandlijst en modillons. Beluikte benedenvensters. Vensters van tweede bouwlaag met geprofileerde omlijstingen en versierde sluitsteen. Derde bouwlaag met verdiepte borstweringen. Rondboogvormige vleugeldeur ingeschreven in rechthoekige omlijsting met hol beloop op neuten, zwikken met bladwerkvulling, rechte kroonlijst en vlakke sluitsteen versierd met opgehangen guirlandes.'*

HISTORIEK

Voorgaande aanvraag (OMV_2023131338) werd geweigerd vanwege het niet in overeenstemming zijn met de wettelijke bepalingen (Algemeen Bouwreglement, Hemelwaterverordening en BPA).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning naar een meergezinswoning met 5 units.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is 165m² groot en heeft een totale diepte van 17m51 bij een breedte van 9m40. Het gebouw van de aanvraag bestaat uit 3 bouwlagen met een mansardedak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 6m69 op de linker perceelsgrens en 10m60 op de rechter perceelsgrens (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijst is zowel aan de voor- als achtergevel 8m45 hoog, de nok is 11m45 hoog (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

Achter het hoofdgebouw bevinden zich verscheidene aanbouvvolumes. Tegenaan de linker zijperceelsgrens bevindt zich een eerste aanbouvolume. Op het gelijkvloers reikt dit tot tegen de achterste perceelsgrens, op de 1^e verdieping is de aanbouw 12m50 diep.

Tegenaan de rechter zijperceelsgrens bevindt zich een tweede aanbouw op een hoogte van 11m25 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Deze aanbouw kraagt bijgevolg uit. Het volume heeft een breedte van 1m58 en een diepte van 1m17.

Met deze aanvraag wordt de achtergevel geïsoleerd, wordt de kleine aanbouw tegenaan de rechter zijperceelsgrens gesloopt en wordt een deel van de gelijkvloerse aanbouw langsheen de

kant van de tuin deels ingeperkt. Verder worden er geen aanpassingen aan het volume voorzien.

INDELING

De aanvraag gaat vooral over de interne opdeling van de meergezinswoning. Hierbij worden bepaalde entiteiten samengevoegd en herverdeeld.

De **gelijkvloerse verdieping** heeft in bestaande toestand een centrale inkom met links vooraan een fietsenberging en een gemeenschappelijke berging voor de 2 studio's op het gelijkvloers. De studio rechts vooraan is 45,84m² groot, deze links achteraan 36,15m². Deze 2 studio's worden met deze aanvraag samengevoegd tot een appartement met 1 slaapkamer, dit appartement is ca. 79m² groot. De achterliggende buitenruimte van ca. 36m² maakt deel uit van dit appartement. Aan de linker voorzijde wordt de tussenmuur verwijderd en wordt deze ruimte ingericht als gemeenschappelijke fietsenberging van 13,35m².

De **eerste en tweede verdieping** blijven inpandig ongewijzigd t.a.v. de bestaande toestand. Er gebeuren wel wijzigingen aan de terrassen. Beide appartementen hebben immers een terras waarvan de rechtmatigheid niet is aangetoond.

Op de eerste verdieping bevindt zich een appartement met 1 slaapkamer van ca. 91,5m². Dit appartement heeft ter hoogte van de linker perceelsgrens in bestaande toestand een terras met een breedte van ca. 3m00, tot op de achterste perceelsgrens. Deze wordt in de aanvraag aangepast tot een diepte van ca. 2m45, wat de totale bouwdiepte op 15m00 brengt (gemeten vanaf de rooilijn).

Op de tweede verdieping is er een appartement met 1 slaapkamer van ca. 67,69m² die beschikt over een terras op het platte dak van de onderliggende verdieping, met een breedte van max. 4m63 en een lengte van ca. 5m83. Het terras is voorzien tot op een diepte van 12m22 (gemeten vanaf de rooilijn).

Op de **derde verdieping** zijn er 3 kamers aanwezig (13,26m², 13,5m² en 20,74m²), een keuken, douchecel en toilet. In huidige aanvraag wordt deze verdieping ingericht als appartement van 63,12m² met 1 slaapkamer.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 04/01/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning (OMV_2023131338).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 maart 2024 onder ref. 016619-005/NVDV/2024:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 18 maart 2024 onder ref. 5000063033:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Gunstig advies

Advies van Fluvius verleend op 15/11/2023 blijft geldig:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Het project is aansluitbaar op de bestaande laagspanningsnetten indien de gevraagde vermogens de standaard-waarden niet overschrijden. Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens moet u een nieuw advies aanvragen bij Fluvius.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken.

Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000063033. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 18 maart 2024:

Aansluitbaar Wyre:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015 66 66 66 op de hoogte te brengen.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel St-Michiels', goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als zone D voor woningen en tuinen. De strook voor hoofd- en bijgebouwen is 16m00 diep.

In het BPA Binnenstad- deel Sint-Michiels wordt de gevel op het bestemmingsplan aangeduid als waardevolle straatwand. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden. In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering en ontleistering van gevels, de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook op het kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk. Alle wijzigingen aan gevels of gevelementen worden beoordeeld volgens de voorschriften van dit plan. Aanvragen tot het wijzigen van gevels die deel zijn van waardevolle panden en straat- en pleinwanden worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders zijn:

- de relatie tussen oude en nieuwe architectuur
- de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel)
- de wijze waarop de ingreep uitgevoerd wordt (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend),
- de functie en de historiek van het gebouw.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.4 Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater; Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een *privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.*

Toetsing: Voorwaarde: Gezien de aanvraag voorziet in een grondige interne heropdeling waarbij er aanpassingen aan het afvoerstelsel noodzakelijk zijn, is het voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel verplicht.

- Door de isolatie van de achtergevel (verwijderen regenwaterpijp) en de sloop van de aanbouw op de bovenste verdieping zijn er werken aan de regenwaterafvoer nodig.

- Verder worden er ook werken voorzien op de gelijkvloerse verdieping waardoor werken het afvoerstel voor afvalwater mogelijk zijn.
- De aanwezigheid van een kelder maakt het ook mogelijk om een gescheiden afvoerstelsel aan te leggen.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – (IBA); *De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.*

Toetsing: Vrijstelling: Gelet op de aard van de verbouwing kan er een vrijstelling toegestaan worden m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst. De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde

oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaren** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INDELING

In de aanvraag wordt de rechtmatige meergezinswoning verbouwd tot een meergezinswoning met 4 appartementen. Het aantal units in rechtmatige toestand betreft 7 entiteiten. Hierbij voldoet het pand niet aan de vooropgestelde mix alsook niet aan het vooropgestelde gemiddelde van 75m² NVO. Met de aanvraag wordt het aantal entiteiten verlaagd naar 4 appartementen met 1 slaapkamer en wordt de gemiddelde vloeroppervlakte hierdoor verhoogd naar 75,32m². Huidige aanvraag komt tegemoet aan alle weigeringsgronden van voorgaande aanvraag en voorziet één entiteit per bouwlaag om zo een logische verdeling van het pand te realiseren. In de aanvraag wordt tevens een fietsenberging van ca. 13m² voorzien, voldoende groot voor het woonprogramma. De positie links vooraan in het pand garandeert een vlotte bereikbaarheid.

De nieuwe interne opdeling zorgt voor een verhoging van de algehele woonkwaliteit en is ruimtelijk inpasbaar.

GABARIET

In de aanvraag worden er beperkte aanpassingen aan het volume voorzien. Hierbij wordt er een beperkte uitbouw op de bovenste verdieping gesloopt. De sloop hiervan heeft geen negatieve impact op de omgeving en is ruimtelijk aanvaardbaar. Verder wordt de gelijkvloerse aanbouw op de linker perceelsgrens deels ingeperkt en voorzien van een nieuwe raampartij in functie van meer natuurlijke daglichttoetreding. Deze ingreep kan ruimtelijk aanvaard worden.

Het terras op de eerste verdieping is in huidige toestand strijdig met de voorschriften van het BPA. In de aanvraag wordt deze ingeperkt naar bouwdiepte waardoor deze conform de voorschriften van het BPA wordt voorzien.

Op de tweede verdieping is er ter hoogte van de linker perceelsgrens en tot een diepte van 12m²² (gemeten vanaf de rooilijn) een dakterras voorzien. Deze is conform de voorschriften van het BPA en ook ruimtelijk aanvaardbaar. Het terras bevindt zich op een zekere hoogte maar zit vrij ingesloten waardoor de privacy van omwonenden gegarandeerd blijft.

ERFGOEDWAARDE

De opname in het 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde' (gewestplan), opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de aanduiding als waardevolle straatwand in het BPA bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur grotendeels behield. Het pand heeft een architecturale, artistieke en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trap, deuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, lambrisering, e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

Het pand Posternestraat 12-18 behield zijn 18de-eeuwse gevel. Het schrijnwerk gelijkvloerse verdieping werd vermoedelijk in het begin van de 20ste eeuw vervangen door guillotineramen. De indeling van de hoofdbouw werd slechts in beperkte mate gewijzigd en behield op een duidelijk afleesbare wijze zijn oorspronkelijke structuur. Waardevolle 18de-eeuwse interieurelementen zijn de vloer inkomhal, de trap, de moulureplafonds van de gelijkvloerse en eerste verdieping (hoofdbouw), de hoekschouw gelijkvloerse verdieping in de bestaande berging studio (niet aangeduid op plan) en de schouwen met decoratief stucwerk en schouwmantels op de eerste verdieping. De behouden 18de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het straatbeeld.

De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functie verenigbaar kan zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. De vermindering van het aantal entiteiten stemt de indeling gelijkvloerse verdieping beter af op de oorspronkelijke indeling en structuur van deze bouwlaag. De verwijdering van de wand tussen de berging studio en de fietsenberging betekent een herstel van deze 18de-eeuwse kamer waarvan het oorspronkelijke moulureplafond nog intact aanwezig is en opnieuw zichtbaar zal zijn in de oorspronkelijke kamer.

De voorgestelde aanvraag wordt vanuit erfgoed oogpunt gunstig geadviseerd mits aan de **bijzondere voorwaarden** wordt voldaan. Deze bijzondere voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden:

1/ Het buitenschrijnwerk (ramen eerste en tweede verdieping, dubbele deur met bovenlicht en kroonlijst) van de straatgevel dient bij voorkeur behouden te blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. De vervanging van het guillotina raam op de gelijkvloerse verdieping is aanvaardbaar op voorwaarde dat dit gebeurt door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het overige schrijnwerk van de gelijkvloerse verdieping. Aanpassing naar dubbele beglazing en de wijziging van het openschuivende deel door en opendraaiende vleugel is hierbij wel aanvaardbaar. Mochten alle ramen van de gelijkvloerse verdieping worden vervangen, dan kan dit enkel gebeuren naar het oorspronkelijke 18de-eeuwse model.

2/ Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

3/ Wanneer de straatgevel, deur, ramen en kroonlijst worden geschilderd, zouden de kleuren beter moeten overeenstemmen met de architectuurtypologie van het pand. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze classicistische architectuur heeft in oorsprong een lichte kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. Kleuronderzoek zou noodzakelijk zijn, mocht het herschilderen van de gevel en alle schrijnwerk worden overwogen zodat een correcte kleurkeuze kan worden gemaakt. De fraaie omlijsting van de deur bestaat uit blauwe hardsteen en was oorspronkelijk ongeschilderd. Wanneer enkel het nieuwe raam op de gelijkvloerse verdieping wordt geschilderd, wordt hiervoor de voorwaarde gesteld dat dit gebeurt met dezelfde kleur als deze van het overige schrijnwerk..

4/ De erfgoedwaarde van een pand wordt niet enkel bepaald door het uitzicht van het pand maar kent meerdere dimensies. Ook de structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals sierplafonds, schouwen, trappen, binnenschrijnwerk en dergelijke meer hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Deze elementen moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden. Als voorwaarde wordt gesteld dat de moulureplafonds van

de gelijkvloerse en eerste verdieping zichtbaar moeten behouden blijven. Mocht door de brandweer de voorwaarde worden gesteld dat de vloeren tussen de verschillende entiteiten worden gecompartmenteerd, dan kan dit enkel via de bovenzijde tussen de kinderbalken of roostering gebeuren zodat de moulureplafonds zichtbaar kunnen behouden blijven.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024025490_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning aan mevrouw Christine Gullet en de heer Frank Geerinckx gelegen te Posternestraat 12-18, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 maart 2024 met kenmerk 016619-005/NVDV/2024).

Erfgoedwaarde

Het buitenschrijnwerk (ramen eerste en tweede verdieping, dubbele deur met bovenlicht en kroonlijst) van de straatgevel blijft bij voorkeur behouden. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. De vervanging van het guillotina-raam op de gelijkvloerse verdieping is aanvaardbaar op voorwaarde dat dit gebeurt door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het overige schrijnwerk van de gelijkvloerse verdieping. Aanpassing naar dubbele beglazing en de wijziging van het openschuivende deel door en opendraaiende vleugel is hierbij wel aanvaardbaar. Mochten alle ramen van de gelijkvloerse verdieping worden vervangen, dan kan dit enkel gebeuren naar het oorspronkelijke 18de-eeuwse model.

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden.

Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

Wanneer de straatgevel, deur, ramen en kroonlijst worden geschilderd, zouden de kleuren beter moeten overeenstemmen met de architectuurtypologie van het pand. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze classicistische architectuur heeft in oorsprong een lichte kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. Kleuronderzoek zou noodzakelijk zijn, mocht het herschilderen van de gevel en alle schrijnwerk worden overwogen zodat een correcte kleurkeuze kan worden gemaakt. De fraaie omlijsting van de deur bestaat uit blauwe hardsteen was oorspronkelijk ongeschilderd. Wanneer enkel het nieuwe raam op de gelijkvloerse verdieping wordt geschilderd, wordt hiervoor de voorwaarde gesteld dat dit gebeurt in dezelfde kleur als deze van het overige schrijnwerk.

De erfgoedwaarde van een pand wordt niet enkel bepaald door het uitzicht van het pand maar kent meerdere dimensies. Ook de structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals sierplafonds, schouwen, trappen, binnenschrijnwerk en dergelijke meer hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Deze elementen moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden. Als voorwaarde wordt gesteld dat de moulureplafonds van de gelijkvloerse en eerste verdieping zichtbaar moeten behouden blijven. Mocht door de brandweer de voorwaarde worden gesteld dat de vloeren tussen de verschillende entiteiten worden gecompartmenteerd, dan kan dit enkel via de bovenzijde tussen de kinderbalken of roostering gebeuren zodat de moulureplafonds zichtbaar kunnen behouden blijven.

De hoekschouw in de gemeenschappelijke fietsenberging dient behouden te blijven.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een

huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te screenen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:

www.farys.be/richtlijnengeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Gelet op de aard van de verbouwing wordt een vrijstelling toegestaan m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

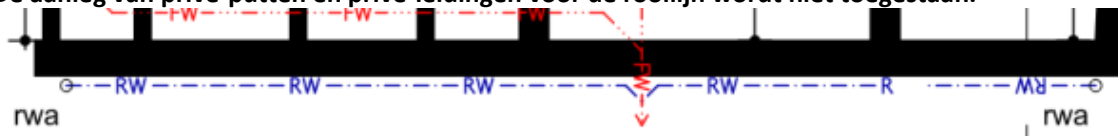
De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.



Openbaar domein - opbouw

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>.

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing

in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan

aan te vragen.

2024_CBS_04583 - OMV_2024025490 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Posteernestraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024025490

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_posteernestraat_G_B_achtergevel.pdf	NUY6zmiKln9EYkOaHBXKw==
BA_posteernestraat_G_B_voorgevel.pdf	9jXKx9G1SH7jWiK/xpQblQ==
BA_posteernestraat_G_N_achtergevel.pdf	P27lkm3P6+NkzOOyHdmSmg==
BA_posteernestraat_G_N_voorgevel.pdf	bQcNkjARGOWfvu4Sjusilg==
BA_posteernestraat_I_B_inplantingsplan.pdf	TTKxOo2vNNssYqe6X1N7zA==
BA_posteernestraat_I_N_inplantingsplan.pdf	RAFRTVMh4QS0ZcdxGV/ysg==
BA_posteernestraat_L_B.pdf	qZQZ0ecMgxOy5K+ihWsG4g==
BA_posteernestraat_L_N.pdf	oXqMhyfQDN/OcYAQNVIZSw==
BA_posteernestraat_P_B__0.pdf	XDDpF+/bZUEMcE8NgQpRlg==
BA_posteernestraat_P_B__3.pdf	HZk1FRKbzKmlHfPqFWMNdQ==
BA_posteernestraat_P_B_-1.pdf	38SNTnaZy1d0fgB7IAvMHQ==
BA_posteernestraat_P_B_1.pdf	LvVHUMepxWe2Xu/8JpJRLg==
BA_posteernestraat_P_B_2.pdf	03YBotgLXhBeoWmm0+gqtA==
BA_posteernestraat_P_N__0.pdf	Gb4hk2n7yge2FoeZmuo3wg==

BA_posteernestraat_P_N__1.pdf	Me+s8ZdRjtBquLYCBamLcw==
BA_posteernestraat_P_N__2.pdf	S687lbsRS90SAYyTsbN0Pw==
BA_posteernestraat_P_N__3.pdf	n/2XTlvJ0GsfurMcgVF0qA==
BA_posteernestraat_P_N_-1.pdf	9GUWexDJQWaAFV3DecuNvw==
BA_posteernestraat_S_B_A_snedede _ zijgevel.pdf	r8BpZZJivU10NgCUqerdGQ==
BA_posteernestraat_S_N_A_snedede _ zijgevel.pdf	7JJW7d+qozmjY02/bt/1bw==
BA_posteernestraat_T_B.pdf	CVYUq3ho3MH+vn9TR5Nw3g==
BA_posteernestraat_T_N.pdf	EfEsB6B/+m5ys7dAzGzLw==